

Gemeinde Bruckberg

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB erläßt die Gemeinde Bruckberg

für den
Ortsteil Edlkofen
die

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Holunderstraße“

Verfasser:

Josef Müller, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Hochfeldstraße 3, 84094 Elsendorf
Tel.: 0 87 53 – 9 67 17 48
E-Mail: j.mueller@gmx.net

gefertigt am :

24.04.2025, geändert am 04.12.2025

A) Begründung

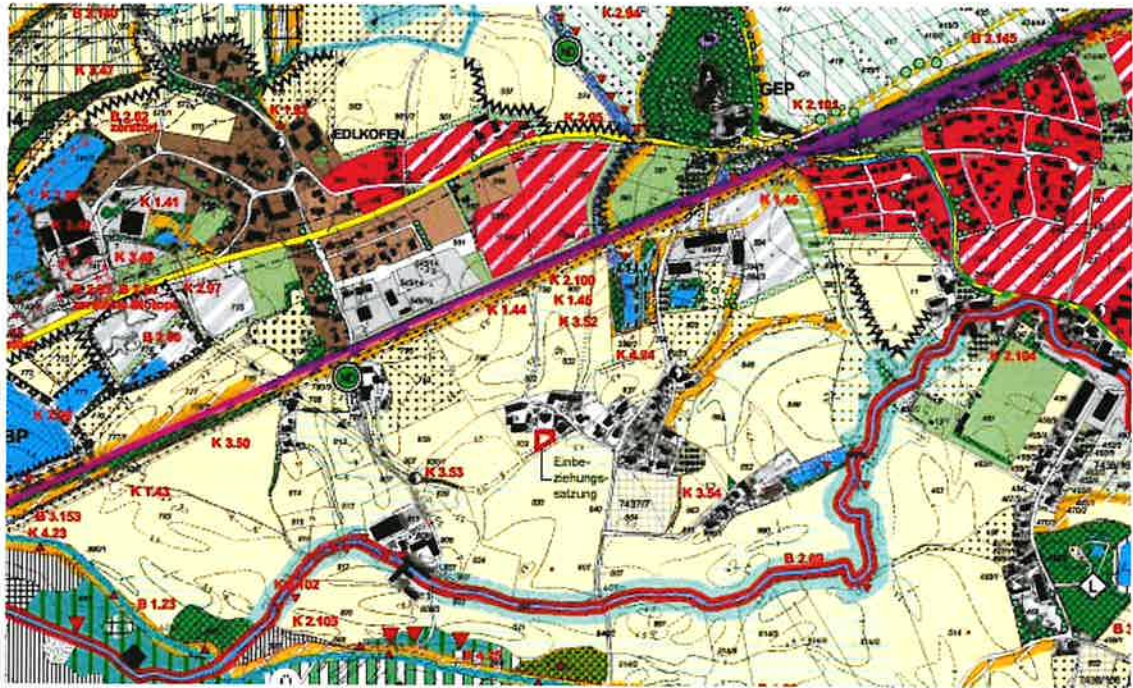
1. Erfordernis der Planung und Planungsziele:

Die Gemeinde Bruckberg besitzt für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ihres Gemeindegebietes einen gültigen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen. Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bruckberg ist dieser Bereich als „bebauter Bereich im Außenbereich“ dargestellt. Nördlich des Planbereichs befindet sich bereits eine gewachsene Bebauung. Es vermittelt sich nun der Eindruck der Zugehörigkeit zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Edlkofen. Diese schrittweise vollzogene Zugehörigkeit des Plangebietes zum Innenbereich soll durch die vorliegende Klarstellungssatzung deklaratorisch zum Ausdruck gebracht werden. Dabei wird die Grenze des Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung an den bestehenden Gebäuden mit einem gewissen Umgriff gezogen.

Darüber hinaus soll in Edlkofen südlich der Holunderstraße 1a und 1b ein weiteres Grundstück (Fl.Nr. 829/5, Gemarkung Bruckbergerau), das auch nach heutiger Betrachtung zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich zu zählen ist, in den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung einbezogen werden. So wird dem Bauwunsch eines Bauwilligen im geringen Umfang entsprochen und neues Baurecht für ein Wohnhaus geschaffen. Die Gemeinde Bruckberg möchte hier der Eigentümerfamilie die Gelegenheit zur Wohnbebauung bieten ohne weiterer Vermarktung. Nach wie vor ist die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde enorm hoch.

Die Gemeinde Bruckberg ist in hohem Maße bestrebt, dieser Nachfrage durch die Ausweisung von weiteren Wohnbaugebieten nachzukommen. Leider findet dieses Bestreben seine Grenzen in der derzeit fehlenden Grundstücksverfügbarkeit. Wie auch anderenorts sind nur in Ausnahmefällen die Grundstückseigentümer bereit, Grundstücke oder Grundstücksteile an die Gemeinde zu veräußern, so dass die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete durch die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne nur sporadisch erfolgen kann und dadurch die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nicht befriedigt werden kann. Die Gemeinde ist daher versucht, die gesetzlichen Möglichkeiten zur Schaffung von Baurecht durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich zu nutzen, wo es städtebaulich sinnvoll ist und sich die Grundstückseigentümer mit einem entsprechenden Bauwunsch tragen.



Flächennutzungsplan Bruckberg, Ortsteil Edlkofen (ohne Maßstab). Mit Bereich der Einbeziehungssatzung

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Bruckberg besteht aus den beiden Hauptorten Bruckberg und Gündlkofen sowie 10 weiteren Ortsteilen. Durch die Aufstellung der Klarstellungssatzung wird der Bereich, der zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehört, deklaratorisch wiedergegeben. Dadurch entsteht Rechtssicherheit für die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich, da erkennbar und nachvollziehbar wird, welcher Teil ihrer Grundstücke als Innenbereich anzusehen ist. Lediglich im südlichen Teil des Plangebietes soll eine weitere Bauparzelle einbezogen werden. Ein Antrag auf eine Einzelbaugenehmigung würde derzeit hier nicht zum Erfolg führen. Daher hat sich der Gemeinderat entschlossen, durch die städtebaulich sinnvolle Einbeziehung dieser Bauparzelle in den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung zu schaffen.

Durch die Planung wird auch den übergeordneten Zielsetzungen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms 2013 (LEP 2013) bezüglich gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (1.1.1) Rechnung getragen: In allen Lebensräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsfürsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

Die Gemeinde ist gegenwärtig dabei, ein Leerstandskataster aufzustellen, um so eine Nachverdichtung zu fördern und der Innenentwicklung den notwendigen Vorrang zu schaffen.

Den Zielsetzungen und Grundsätzen bezüglich einer nachhaltigen Raumentwicklung (1.1.2) wird dabei ebenfalls entsprochen, zumal Konflikte zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit hier nicht gegeben sind und eine Zersiedelung der Landschaft aufgrund der bestehenden Bebauung nicht zu befürchten ist,

2. Bedarf

2.1 Bevölkerungsentwicklung:

Die Gemeinde Bruckberg erlebt seit vielen Jahren eine stetig steigende Bevölkerungsentwicklung. Die Einwohnerzahl lag im Jahr 2010 noch bei etwa 5000 und ist bis zum Jahr 2023 auf 5670 gestiegen, was einer jährlichen Steigerung von durchschnittlich etwa 1 % entspricht. Der Bevölkerungsanstieg stützt sich dabei in den vergangenen Jahren sowohl auf einen Geburtenüberschuss im Vergleich zu Gestorbenen („Natürliche Bevölkerungsbewegung“) als auch auf einen Zuzugsüberschuss gegenüber Fortgezogenen („Wanderungen“).

Der Zuzugsüberschuss begründet sich dabei aus der günstigen Lage von Bruckberg sowohl hinsichtlich der Nähe zu Landshut und zum Großraum München als auch der sehr guten Verkehrsanbindung mit der Autobahn A92 München-Deggendorf, der Bahnlinie München-Landshut und der Nähe des Flughafens München.

Die Summe dieser Faktoren hat in den letzten Jahren zu einer starken Erhöhung des Siedlungsdrucks auf die Gemeinde Bruckberg geführt.

2.2 Bevölkerungsvorausberechnung:

Auch die künftige Bevölkerungsentwicklung wird wohl ähnlich verlaufen. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die Gemeinde Bruckberg für das Jahr 2033 eine Einwohnerzahl von 6.210, was gegenüber dem Jahr 2019 einen Zuwachs von 11,5 % bedeutet. Im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden weist Bruckberg damit den höchsten erwarteten Bevölkerungszuwachs auf.

Die Vorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für den Zeitraum von 2019-2033 zeigt, dass für den gesamten Landkreis Landshut die Prognose „stark zunehmend“ gestellt wird, also über 7,5 % für den betrachteten Zeitraum, für Bruckberg sogar über 10,0 %. Für den Landkreis Landshut wird damit der größte Bevölkerungszuwachs aller Landkreise in Niederbayern erwartet.

Vor dem Hintergrund der kontinuierlich steigenden Bevölkerung in der Gemeinde Bruckberg ist das Ziel der vorliegenden Planung ein moderates Wachstum sowie auch die kleinflächige Schaffung neuer Bauflächen für die örtliche Bevölkerung des Ortsteils Edlkofen unter dem Gesichtspunkt der Wahrung des städtebaulichen Gesamtgefüges des Dorfes. Dies dient der Deckung des Wohnraumbedarfs auf örtlicher Ebene, v. a. für Ortsansässige.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit:

Der Ortsteil Edlkofen liegt südlich von Bruckberg an der Staatsstraße St 2045. Der Bereich der Holunderstraße und Haselweg liegt südöstlich des Hauptsiedlungsgebietes von Edlkofen. Er ist geprägt durch Wohngebäude einheimischer Bürger und wenigen landwirtschaftlichen Anwesen.

Am Rand der Siedlung befindet sich die Flurnummer 829/5 der Gemarkung Bruckbergerau, die in den Ortsteil Edlkofen miteinbezogen werden soll. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung besteht aus diesem Grundstück und dem südlichen Teil der Flurnummer 829/1, der bereits mit einem Nebengebäude bebaut ist, aber noch nicht dem Innenbereich zuzurechnen ist.

Nach den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut liegt die Fläche in keinem Überschwemmungsgebiet. Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Nördlich und östlich der einzubeziehenden Flächen befinden sich bereits Wohnhäuser. Westlich davon befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die geplante Bebauung stellt somit keine „Ausfransung“ des Ortsrandes von Edlkofen dar.

Das Planungsgebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

Größe der einzubeziehenden Flächen: 790 m²
Davon sind 578 m² der Flurnummer 829/5 als Baufläche vorgesehen. 87 m² gehören zur Flurnummer 829/1. 135 m² stehen auf der Flurnummer 829/5 als Ausgleichsfläche zur Verfügung.



Luftbild mit Geltungsbereich der Satzungen (ohne Maßstab). Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

4. Klarstellungssatzung

Die in § 34 Bau Abs. 4 Nr. 1 BauGB formulierte Grundvoraussetzung zur Aufstellung einer Klarstellungssatzung ist vorliegend gegeben:

Bei der vorhandenen Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung handelt es sich bei objektiver Betrachtungsweise um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Dieser Bereich ist im derzeit geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „bebauter Bereich im Außenbereich“ dargestellt.

Die Klarstellungssatzung umfasst folgende Grundstücke des Ortsteils Edlkofen:

Flurnummern der Gemarkung Bruckbergerau: 828, 829 (Teilfl.), 829/1 (Teilfl.), 829/2, 829/3, 829/6, 832 (Teilfl.), 832/1 (Teilfl.), 835/2, 835/11, 835/12, 835/9, 835/8, 835/10, 835/1, 835/7, 835, 837 (Teilfl.), 842/3, 842/2, 843 (Teilfl.), 843/1 (Teilfl.), 843/2, 841/1, 841/2, 841/10, 841/11, 841/4, 841/3, 864/2, 864/3, 851/5, 841/6, 841/7, Fl.Nr. 802/1 (Holunderstraße), 840/4 (Teilfl., Industriestraße) und 841/8 (Haselweg).

Flurnummern der Gemarkung Bruckberg: 391/2, 391/3 und 390 (Teilfl., Industriestraße)

5. Einbeziehungssatzung

In § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird geregelt, dass einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden können, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Hier sollen zwei unmittelbar angrenzende Flächen, die Fl.Nr. 829/5, Gemarkung Bruckbergerau, und eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 829/1, Gemarkung Bruckbergerau, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Es handelt sich dabei um Flächen, die sich südlich an eine bestehende Wohnbebauung entlang der Holunderstraße anschließt. Die Erschließung erfolgt von der Holunderstraße aus über eine private Zufahrt an der Ostgrenze der Fl.Nr. 829, Gemarkung Bruckbergerau.

In § 34 Abs. 5 BauGB sind die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung wie folgt geregelt:

„(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

Zu 1.:

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben und wurde unter Punkt 1 und Punkt 2 der Begründung erörtert.

Zu 2.:

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG- vom 27.07.2001 regelt in der Anlage 1 Nr. 18 eine etwaige Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht von bauplanungsrechtlichen Vorhaben. Demnach ist ab einem Schwellenwert von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² zulässiger Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder festgesetzten Größe der Grundfläche insgesamt) eine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen (Nr. 18.7.2 der Anlage 1), ab 100.000 m² zulässiger Grundfläche ist in jedem Falle eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen (Anlage 1 Nr. 18.7.1). Es ist zu überprüfen, inwieweit diese Prüfwerte erreicht bzw. überschritten werden. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit einer Größe von zusammen 790 m² erstreckt sich lediglich über eine weitere Bauparzelle. Somit bleibt festzuhalten, dass der Prüfwert von 20.000 m² (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2) durch die hinzutretende Nettobaufläche nicht erreicht wird und eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nicht begründet und erforderlich sind.

Zu 3.:

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter bestehen nicht. Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotop und Lebensstätten.

Vorliegend wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, beide Satzungen miteinander zu verbinden (§ 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

6. Im Übrigen richtet sich in den in § 2 festgelegten Grenzen die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

7. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit dem sich ergebenden Ausgleichsbedarf wird in Kapitel B, Punkt 2.3, beschrieben.

B) Belange des Umweltschutzes

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel der Satzung

Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Edlkofen soll die Flurnummer 829/5 und eine Teilfläche der Flurnummer 829/1 der Gemarkung Bruckbergerau in diesen Ortsteil miteinbezogen werden, um die Voraussetzung für den Bau eines Wohnhauses mit Garagen für den Grundstückseigentümer zu schaffen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die für die Satzung zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes sind im Wesentlichen in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen enthalten. Die Flächen der Einbeziehung weisen keine besonderen landschaftliche Gegebenheiten auf, so dass für die Planung nur allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege relevant sind.

1.3 Ziele der Wasserwirtschaft

Im Bereich der Einbeziehungssatzung sind keine Gewässer vorhanden. Auf dem Baugrundstück ist ein Grundwasserstand von mindestens 2,00 m unter dem bestehenden Gelände zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.

Niederschlagswasser:

Das von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone oder über Rigolen zu versickern.

Durch die Bodenbeschaffenheit (bis 1 m Tiefe fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), ab 1 m Tiefe Flussschotter, altholozän (Ältere Postglazialterrasse)) ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben.

2. Umweltauswirkungen der Planung

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die im Zuge der Einbeziehungssatzung neu ausgewiesene Fläche wird derzeit als Rasenfläche für das Wohnhaus Holunderstraße 1 (Fl.Nr. 829/1, Gemarkung Bruckbergerau) genutzt.

Vorhandener Baumbestand: keiner

Vorhandener Strauchbestand: keiner

2.2 Umweltprognose

Bei Nichtdurchführung würde die geplante Einbeziehungsfläche weiterhin wie bisher genutzt. Eine Bebauung würde unterbleiben.

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird die Rasenfläche in ein Baugrundstück umgewandelt. Die Bebauung verursacht eine gewisse Versiegelung der Fläche. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Das Orts- und Landschaftsbild wird nur unwesentlich verändert, da sich die vorgesehenen Gebäude gestalterisch am Bestand orientieren und den Ort abrunden.

2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Das Grundstück umfasst nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung, wie z.B. Schutzgebiete oder Biotope werden nicht betroffen.

Das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt. Die Grundstücke grenzen an eine bestehende Bebauung an.

Aufgrund der Ausweisung der Ausgleichsfläche als mesophyles Gebüsch wird auf die Ausweisung eines Ortsrandgrünstreifens verzichtet.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in Anlehnung an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) herangezogen: Die südliche Teilfläche der Flurnummer 829/1 ist mit einem 28 m² großen Gebäude für Gartengeräte bebaut. Diese Fläche wird bei der Berechnung der Ausgleichsfläche nicht berücksichtigt, da der Eingriff bereits vor der Aufstellung dieser Planung erfolgt ist. Bei der Berechnung wird eine Grundflächenzahl von 0,5 angenommen.

Die für den Ausgleichsbedarf herangezogene Fläche setzt sich wie folgt zusammen: 567 m² von Flurnummer 829/5, Gemarkung Bruckbergerau 59 m² (87 m² - 28 m²) von Flurnummer 829/1, Gemarkung Bruckbergerau. Gesamtfläche: 626 m²
Für die 626 m² große Fläche der Erweiterung für eine Wohnbebauung im Rahmen der Einbeziehungssatzung errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

a) Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Code: G4

Bezeichnung: Tritt- und Parkrasen

Fläche: 626 m²

Bewertung: 3 WP

Grundflächenzahl (GRZ): 0,50

Planungsfaktor: 0 %

Ausgleichsbedarf: 939 WP

b) Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Maßnahmennummer: 1

Ausgangszustand nach der BNT-Liste:

Code: G4

Bezeichnung: Tritt- und Parkrasen

Bewertung: 3 WP

Prognosezustand nach der BNT-Liste:

Code: B112

Bezeichnung: mesophile Gebüsche

Bewertung: 10 WP

Abschlag Timelag: 0

c) Ausgleichsmaßnahme:

Fläche: 136,0 m²

Aufwertung: 7

Entsiegelungsfaktor: 0

Ausgleichsumfang: 945 WP

d) Bilanzierung

Ausgleichsbedarf: 939 WP

Ausgleichsumfang: 952 WP

Differenz: + 13,0 WP

Die Ausgleichsfläche von 135 m² wird im südlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 829/5 der Gemarkung Bruckbergerau nachgewiesen.

Flächennachweis:

Auf Fl.Nr. 829/5 (südliche Teilfläche), Gemarkung Bruckbergerau:

Ausgleichsfläche: $14,10 \text{ m} * 19,30 \text{ m} * 0,5 = 136,0 \text{ m}^2$

2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die Aufstellung der Klarstellungssatzung wird kein Baurecht geschaffen, Dies trifft ausschließlich auf die Im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzubeziehenden Teilflächen zu. Der Ausgleich der geplanten Eingriffe durch eine Bebauung dieser Teilflächen erfolgt eingriffsnah.

2.5 Sicherung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche ist durch die Festsetzungen der Satzung gesichert. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung. Deshalb ist eine dingliche Sicherung durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nicht notwendig.

2.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Schutzgut Boden: im Bereich der Bebauung wird der Oberboden abgeschoben, die Topographie wird beibehalten und es werden Flächen versiegelt. Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.
Der abgeschobene Oberboden soll möglichst auf dem Grundstück wiederverwendet werden.
Zum Schutz und der Verwendung des überschüssigen anfallenden Oberbodens wird empfohlen. Eine möglichst hochwertige Verwendung (Renaturierung von Flächen oder landschaftsgestalterische Maßnahmen) zu gewährleisten. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort wiederverwendet wird, kann unter Beachtung des § 6 - 8 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgebracht werden.
- Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer sind in der Einbeziehungsfläche nicht vorhanden. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.
- Artenschutz: durch die in 2.3 beschriebene Nutzung sind lediglich Kleintiere betroffen. Im Geltungsbereich der Satzung wurden keine Vogelarten aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern ermittelt. Ebenso wurden keine Wiesenbrüter und geschützte Kleinsäuger festgestellt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht notwendig.
- Schutzgut Pflanzen: Geringe Auswirkungen.
- Schutzgut Luft und Klima: keine Auswirkungen. Die Planungsfläche liegt am Ortsrand von Edlkofen. Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Gemäß Schutzgutkarte Klima/Luft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist das Gebiet als Ausgleichsraum mit geringer Bedeutung erfasst.
- Die geplante Bebauung hat keine Auswirkungen auf das bestehende Kleinklima.
- Schutzgüter Wirkungsgefüge, Landschaft und biologische Vielfalt: Geringe bzw. vertretbare Auswirkungen auf die Landschaft und das Wirkungsgefüge. Durch den räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung stellt diese Erweiterung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

- Schutzgut Mensch, Gesundheit, Kulturgüter: keine Auswirkungen.

3. Beschreibung der verwendeten Methodik
Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde entsprechend dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt. Es wurden keine ergänzenden Gutachten beauftragt. Die Bodenverhältnisse sind bekannt, es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt.
4. Monitoring
Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.
5. Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe
Wasser	nicht betroffen
Artenschutz	geringe
Pflanzen	geringe
Luft und Klima	nicht betroffen
Mensch	nicht betroffen
Landschaft	geringe
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen

Gesamtbewertung: Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

C) Weitere Belange

1. Denkmalschutz
Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
2. Bodenschutz, Grundwasserschutz
Nach derzeitiger Aktenlage sind keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) oder schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Landshut und das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu informieren. Sollte es bei Bauvorhaben zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen, ist darauf zu achten, dass die Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt minimiert werden. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Wasserhaltung zu ergreifen (wasserechtl. Genehmigungsverfahren).
3. Hochwasserschutz
Die Fläche der Einbeziehungssatzung liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQhäufig.
Besondere Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind nicht erforderlich.
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung
Das Plangebiet ist hinreichend erschlossen. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung sind größtenteils bebaut. Die

Erschließung ist hier im ausreichenden Maße gesichert. Das einzubeziehende Grundstück liegt nicht an der Holunderstraße an.

Die Verkehrserschließung ist durch eine bestehende Zufahrt mit im Grundbuch eingetragenen Fahrrecht an der Ostgrenze der Fl.Nr. 829, Gemarkung Bruckbergerau, gesichert. Die Breite des Fahrrechts bzw. der Zufahrt beträgt 3,50 m. Für die weitere Erschließung (Strom, Wasser, Abwasser) des Grundstücks Flurnummer 829/5, Gemarkung Bruckbergerau, sind zusammen mit dem Bauantrag entsprechende Leitungsrechte nachzuweisen.

Im Bereich der Holunderstraße existiert eine kommunale Abwasserbeseitigungsanlage, die jedoch nicht unmittelbar an die einzubeziehende Fläche heranreicht, Insoweit haben die Bauherren die Kosten für die Sicherstellung der abwasserseitigen Erschließung zu tragen. Ebenso verhält es sich mit der Stromleitung und der Trinkwasserleitung. Hier ist ggf. eine Sondervereinbarung mit Kostenübernahmeerklärung mit dem zuständigen Versorger für Trinkwasser abzuschließen.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung liegen keine Leitungen/Kabel der Bayernwerk Netz GmbH. Die nächstgelegene Stromleitung befindet sich im Zufahrtsbereich unmittelbar an der Holunderstraße.

Bei der Herstellung des Stromanschlusses sind das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" und die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" zu beachten.

Die Abfallbeseitigung wird durch die entsprechenden Unternehmen der Entsorgungsbranchen sichergestellt. Die Abfallbehälter werden an der Holunderstraße, in der Grundstückszufahrt, zur Abholung bereitgestellt.

Bruckberg, 05.01.2026



Radlmeier Rudolf, 1. Bürgermeister